

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

до виконання практичних завдань та самостійної роботи
з дисципліни

ЗЕМЛЕУСТРІЙ

*(для студентів денної та заочної форм навчання напряму підготовки
6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій)*

Харків
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова
2016

Методичні рекомендації до виконання практичних завдань та самостійної роботи з дисципліни «Землеустрій» (для студентів денної та заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 – Геозембудівництво, картографія та землеустрій) / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова; уклад. : Т. В. Анопрієнко, Л. О. Маслій. – Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. – 64 с.

Укладачі: **Т. В. Анопрієнко**
Л. О. Маслій

Рецензенти: **А. А. Євдокімов**, кандидат технічних наук, доцент Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова;

Р. А. Шишова, сертифікований інженер-землевпорядник, оцінювач землі та нерухомого майна

Рекомендовано кафедрою геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна, протокол № 1 від 29 серпня 2014 р.

ЗМІСТ

Вступ.....	4
1 Складові частини практичних робіт.....	5
2 Загальні вимоги до оформлення практичних робіт.....	6
3 Практичні роботи.....	9
3.1 Види документації із землеустрою на різних рівнях.....	9
3.2 Кількісний облік земель в системі землеустрою.....	11
3.3 Види зйомок та обстежень.....	23
3.4 Нормативна грошова оцінка земельних ділянок і сфери її застосування.....	26
3.5 Експертна грошова оцінка земельних ділянок і сфери її застосування.....	31
3.6 Підготовка договору оренди земельної ділянки.....	40
Додаток А. Класифікація видів цільового призначення земель (КВЦПЗ).....	42
Додаток Б. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.....	50
Додаток В. Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки..	51
Додаток Г. Договір оренди землі	53
Список джерел.....	60

ВСТУП

Практична робота – це самостійне аудиторне науково-практичне дослідження, яке дає змогу оцінити якість знань студента, його вміння застосовувати ці знання на практиці.

Виконання практичних робіт є важливою складовою частиною навчального процесу з підготовки бакалаврів напряму «Геодезія, картографія та землеустрій».

Виконання практичних робіт має сприяти більш поглибленому засвоєнню студентами дисципліни «Землеустрій», спонукає ґрунтовно вивчати законодавчі акти з питань землеустрою, земельного кадастру, грошової оцінки, а також спеціальні наукові видання.

У процесі виконання практичних робіт студент має розвивати навички користування спеціальною літературою, самостійно її аналізувати й узагальнювати, показати вміння вирішувати завдання, застосовувати теоретичні положення у вирішенні конкретних питань землеустрою.

Для кращого засвоєння теоретичного курсу та опанування практичними навичками у сфері землеустрою, передбачено виконання практичних робіт.

1 СКЛАДОВІ ЧАСТИНИ ПРАКТИЧНИХ РОБІТ

Практична робота складається з наступних елементів: Титульний аркуш; Реферат; Зміст; Перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів; Вступ; Основна частина; Висновки; Перелік посилань; Додатки.

Реферат. Безпосередньо після титульного аркуша розміщують реферат.

Реферат складається з основного тексту й переліку ключових слів. Основний текст реферату (обсягом не більше 500 слів) містить стислі відомості про:

- обсяг практичної роботи, кількість частин, ілюстрацій, таблиць, додатків, джерел згідно з переліком посилань (усі відомості наводять, включаючи додатки);
- об'єкт, мета, методи та результати проектування;
- основні характеристики та показники роботи.

Після тексту реферату (у нижній частині сторінки) розміщують ключові слова, тобто слова, які є визначальними для розкриття суті практичної роботи.

Перелік ключових слів містить від 5 до 15 слів (словосполучень), надрукованих великими літерами в називному відмінку в один рядок через коми.

Зміст. Безпосередньо після реферату, починаючи з нової сторінки, розташовують зміст (Додаток А) з вказівкою початкових номерів сторінок.

Перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів.

У переліку, який теж починають з нової сторінки, пояснюють всі прийняті у практичній роботі малопоширені умовні позначення, символи, одиниці, скорочення і терміни. Незалежно від цього після першої появи цих елементів у тексті наводять їх розшифровку. Забороняється введення власних скорочень.

Перелік треба розташовувати стовпцем. Ліворуч в алфавітному порядку наводять умовні позначення, символи, одиниці, скорочення і терміни, праворуч – їх детальну розшифровку.

Вступ. У вступі, розташованому на окремій сторінці, коротко викладають підставу для виконання, мету і задачі практичної роботи.

Основна частина. В основній частині (додатки Б – Г, розділи 1 – 9) розкривають суть практичної роботи, тобто викладають відомості про теорію, нормативні вимоги, методи розробки й отримані результати. Докладніше про відомості, які подаються в основній частині, наведено у розділі 3.

Висновки. У висновках, наводять оцінку одержаних результатів роботи, розміщуючи їх після викладення основної частини, починаючи з нової сторінки.

Перелік посилань. Перелік джерел, на які є посилання в основній частині звіту, наводять у кінці практичної роботи, починаючи з нової сторінки.

У відповідних місцях тексту мають бути посилання.

Бібліографічні описи в переліку подають у порядку, за яким вони вперше згадуються в тексті. Порядкові номери описів у переліку є посиланнями в тексті (номерні посилання). Посилання на джерела слід зазначати порядковим

номером за переліком посилань, виділеним двома квадратними дужками, наприклад «... у відповідності з вимогами інструкції [15] ...».

При посиланні на розділи, підрозділи, пункти, підпункти, ілюстрації, таблиці, формули, рівняння, додатки, зазначають їх номери.

При посиланнях слід писати: «... у розділі 4 ...», «... дивись 2.1 ...», «...відповідно до 2.2 ...», «... на рисунку 1.3 ...», «... у таблиці 3.2 ...», «... за формулою (3.2) ...», «... у рівняннях (1.3) – (1.5) ...», «... у додатку Б ...».

Бібліографічні описи посилань у переліку наводять відповідно до чинного стандарту з бібліотечної та видавничої справи.

Додатки. У додатках розміщують матеріал, який не може бути послідовно розміщений в основній частині проекту через великий обсяг або спосіб відтворення. Додатки слід оформлювати як продовження практичної роботи на її наступних сторінках, розташовуючи додатки в порядку появи посилань на них у тексті.

Кожний додаток повинен починатися з нової сторінки. Додаток повинен мати заголовок, надрукований вгорі малими літерами з першої великої симетрично відносно тексту сторінки. Посередині рядка над заголовком малими літерами з першої великої, повинно бути надруковано слово «Додаток» і велика літера, яка позначає додаток. Додатки слід позначати послідовно великими літерами української абетки, за винятком літер Г, Є, З, І, Ї, Й, О, Ч, Ь.

Додатки повинні мати спільну з письмовою роботою наскрізну нумерацію сторінок.

2 ВИМОГИ ДО ОФОРМЛЕННЯ ПРАКТИЧНИХ РОБІТ

Практичні роботи оформлюють з одного боку аркуша білого паперу формату А4, використовуючи шрифт Times New Roman чорного кольору, розміром 14 pt з інтервалом 1,5. Абзац становить 10 мм. Текст на аркуші розміщують, додержуючись таких розмірів берегів: верхній і нижній – 20 мм, лівий – 30 мм, правий – 10 мм.

Помилки, описки й графічні неточності допускається виправляти підчищенням або зафарбуванням білою фарбою і нанесенням на тому ж місці або між рядками виправленого зображення машинним способом або від руки. Виправлене повинно бути чорного кольору. Власні назви наводять мовою оригіналу. Сторінки слід нумерувати арабськими цифрами, додержуючись наскрізної нумерації впродовж усього тексту практичної роботи. Номер сторінки проставляють у правому верхньому куті сторінки без крапки в кінці.

Титульний аркуш включають до загальної нумерації сторінок письмової роботи. Номер сторінки на титульному аркуші не проставляють.

Ілюстрації й таблиці, розміщені на окремих сторінках, включають до загальної нумерації сторінок звіту.

Нумерація розділів та підрозділів. Розділи та підрозділи нумерують арабськими цифрами. Розділи мають порядкову нумерацію в межах викладення суті практичної роботи і позначаються арабськими цифрами без крапки.

Підрозділи мають порядкову нумерацію в межах кожного розділу. Номер підрозділу складається з номера розділу і порядкового номера підрозділу, відокремлених крапкою. Після номера підрозділу крапка не ставиться.

Розділи й підрозділи повинні мати заголовки. Заголовки розділів розташовують посередині рядка і друкують великими літерами без крапки в кінці, не підкреслюючи.

Заголовки підрозділів починають з абзацу і друкують маленькими літерами, крім першої великої, не підкреслюючи, без крапки в кінці.

Якщо заголовок складається з двох і більше речень їх розділяють крапкою. Перенесення слів у заголовку розділу не допускається. Відстань між заголовком і подальшим чи попереднім текстом має бути два рядки.

Не допускається розміщувати назву розділу, підрозділу, а також пункту й підпункту в нижній частині сторінки, якщо після неї розміщено тільки один рядок тексту.

Ілюстрації. Ілюстрації слід розміщувати безпосередньо після тексту, де вони згадуються вперше, або на наступній сторінці. На всі ілюстрації мають бути посилання у звіті.

Фотознімки розміром менше за формат А4 мають бути наклеєні на аркуш білого паперу формату А4.

Ілюстрація позначається словом «Рисунок __», яке разом з назвою ілюстрації розміщують після пояснювальних даних, наприклад, «Рисунок 3.1 – Ситуаційна схема».

Нумерують ілюстрації арабськими цифрами порядковою нумерацією в межах розділу. Номер ілюстрації складається з номера розділу і порядкового номера ілюстрації, відокремлених крапкою, наприклад, рисунок 3.2 – це другий рисунок третього розділу.

Таблиці. Цифровий матеріал оформлюється у вигляді таблиць. Таблицю слід розташовувати безпосередньо після тексту, в якому вона згадується вперше, або на наступній сторінці. На всі таблиці мають бути посилання в тексті.

Таблиці нумерують арабськими цифрами порядковою нумерацією в межах розділу. Номер таблиці складається з номера розділу і порядкового номера таблиці, відокремлених точкою, наприклад, таблиця 2.1 – це перша таблиця другого розділу.

Назву таблиці друкують малими літерами (крім першої великої) і вміщують над таблицею. Назва має бути стислою і відбивати зміст таблиці.

Під час переносу частини таблиці на іншу сторінку заголовки або стовпець замінити відповідно номерами граф чи рядків, нумеруючи їх арабськими цифрами у першій частині таблиці.

Слово «Таблиця ____» вказують один раз зліва над першою частиною таблиці, над іншими пишуть: «Продовження таблиці ____» з зазначенням номера таблиці.

Заголовки граф таблиці починають з великої літери, а підзаголовки – з малої, якщо вони складають одне речення з заголовком.

Підзаголовки, що мають самостійне значення, пишуть з великої літери. В кінці заголовків і підзаголовків таблиць крапки не ставлять. Заголовки і підзаголовки граф записують в однині.

Переліки. Переліки можуть бути наведені у середині тексту. Перед переліком ставлять двокрапку. Перед кожною позицією переліку слід ставити малу літеру української абетки з дужкою, або, не нумеруючи – дефіс. Перелік друкують малими літерами з абзацу.

Формули й рівняння. Формули та рівняння розташовують безпосередньо після тексту, в якому вони згадуються, посередині сторінки. Формули й позначення у тексті, обов’язково набирати за допомогою Equation Editor – редактора формул Word, а не у текстовому режимі.

У редакторі формул мають бути встановлені такі параметри – розміри: загальний – 12 pt, великі індекси – 9 pt, малі індекси – 7 pt, великі символи – 19 pt, малі символи – 12 pt; стиль: текст функції, змінні, матриці-вектори, числа – шрифт Times New Roman Cyr, для решти стилів – шрифт Symbol.

Вище і нижче кожної формули або рівняння повинно бути залишено не менше одного вільного рядка.

Формули і рівняння (за винятком наведених у додатках) слід нумерувати порядковою нумерацією в межах розділу.

Номер формули або рівняння складається з номера розділу і порядкового номера формули або рівняння, відокремлених крапкою, наприклад, формула (1.3) – третя формула першого розділу.

Номер формули або рівняння зазначають на рівні формули або рівняння в дужках у крайньому положенні на рядку.

Пояснення значень символів і числових коефіцієнтів, що входять до формули чи рівняння, слід наводити безпосередньо під формулою в тій послідовності, в якій вони наведені у формулі чи рівнянні.

Пояснення значення кожного символу та числового коефіцієнта слід давати з нового рядка. Перший рядок пояснення починають з абзацу словом «де» без двокрапки, наприклад:

$$Ц = \frac{Д_о}{С_к}, \quad (1.3)$$

де Ц – поточна вартість земельної ділянки, грн;

Д_о – чистий дохід від використання земельної ділянки, грн;

С_к – ставка капіталізації, коефіцієнт.

Переносити формули чи рівняння на наступний рядок допускається тільки на знаках виконуваних операцій, повторюючи знак операції на початку наступного рядка. Коли переносяться формули чи рівняння на знакові операції множення, застосовують знак «·».

Формули, що йдуть одна за одною й не розділені текстом, відокремлюють комою.

3 ПРАКТИЧНІ РОБОТИ

Земельно-кадастрові роботи, щодо оформлення прав на земельну ділянку включають наступні заходи:

- проведення підготовчих робіт; погодження та встановлення або відновлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості);
- виконання особливих умов щодо формування територій та встановлення меж;
- виконання кадастрових зйомок земельних ділянок; складання кадастрових планів; виготовлення документів, які посвідчують права на землю та державну реєстрацію; видачу документів, які посвідчують права на землю.

3.1 Види документації із землеустрою на різних рівнях

Мета роботи: ознайомитись з видами документації із землеустрою на різних рівнях, порядком їх розроблення, погодження та затвердження.

Теоретичні пояснення. *Документація із землеустрою* – це затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо.

Документація із землеустрою розробляється у вигляді програм, схем, проектів, спеціальних тематичних карт, атласів, технічної документації.

Статтею 25 Закону України «Про землеустрій» [1] передбачений перелік видів документації із землеустрою на загальнодержавному, регіональному і місцевому рівнях. Склад, зміст і правила оформлення кожного виду документації із землеустрою регламентується відповідною нормативно-технічною документацією з питань здійснення землеустрою.

Документація із землеустрою включає в себе текстові та графічні матеріали і містить обов'язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації.

Документація із землеустрою розробляється на основі завдання на розробку відповідного виду документації, затвердженого замовником.

Погодження і затвердження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому Земельним кодексом України, Законом України «Про землеустрій» та іншими законами України.

Документація із землеустрою формується і зберігається в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Розділ IV Закону [1] присвячений питанням проведення землеустрою на загальнодержавному та регіональному рівнях, розділ V – землеустрою на місцевому рівні.

Порядок виконання практичної роботи

1. Ознайомитись з нормативними актами земельного законодавства, які регламентують порядок розробки документації із землеустрою на різних рівнях.

2. Отримати у викладача свій варіант завдання на розробку відповідного виду документації із землеустрою.

3. Надати детальний опис та характеристику відповідної документації із землеустрою.

4. Підготувати звіт з практичної роботи.

Зміст звіту з практичної роботи

1. Титульний аркуш.

2. Зміст.

3. Вступ.

4. Пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання:

- поняття *землеустрою, документації із землеустрою, проекту землеустрою, земельної ділянки, цільове призначення земельної ділянки*;
- об'єкт та суб'єкти землеустрою;
- обов'язковість землеустрою;
- підстави проведення землеустрою;
- види документації із землеустрою;
- замовники і розробники документації із землеустрою;
- загальні вимоги до змісту документації із землеустрою;
- детально описати вид документації із землеустрою, порядок її розробки, погодження та затвердження (отриманий за своїм варіантом).

5. Скласти завдання на розробку відповідного виду документації.

6. Скласти договір на розробку відповідного виду документації.

7. Список використаних джерел.

Джерела

1. Закон України «Про землеустрій» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст.282.

2. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27.

3. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 38, ст. 471.

4. Постанова КМУ від 4 березня 2004 р. № 266 «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» // Офіційний вісник України від 26.03.2004р., № 10, стор. 127, стаття 596, код акту 28000/2004.

5. Стандарт Державного комітету України із земельних ресурсів СОУ ДКЗР 00032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [Електронний ресурс]. – http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/-article?art_id=104365&cat_id=37202.

Питання для самоперевірки

1. Назвіть нормативну базу, яка регулює питання розробки документації із землеустрою в Україні.
2. Назвіть рівні ведення землеустрою.
3. Назвіть суб'єктів та об'єкти землеустрою.
4. Назвіть підстави проведення землеустрою.
5. Назвіть види документації із землеустрою.
6. Назвіть види контролю за здійсненням землеустрою.
7. Державний фонд документації із землеустрою та порядок користування його документацією.

3.2 Кількісний облік земель в системі землеустрою

Мета роботи: розглянути облік земель, форми статистичної звітності, процедурою внесення змін до звітності.

Теоретичні пояснення.

Загальні відомості про земельну ділянку

До основних відомостей про земельну ділянку відносять: відомості про назву, мету використання, місце розташування та адресу, власника та користувача, наявність обмежень, обтяжень та сервітутів.

У цьому розділі викладають і обґрунтовують проектне рішення щодо встановлених меж земельної ділянки. Описують конфігурацію, рельєф, експозицію схилу та орієнтовний нахил ділянки, під'їзди (назву вулиці, проїзду, автошляху до ділянки). Описують суміжні землекористування.

Таблиця 3.1 – Каталог координат поворотних точок меж

Назва точки	Координати, м	
	X	Y

Вихідним картографічним документом є топографічний план масштабу 1:500 з нанесеними межами земельної ділянки, запропонованої до відведення. Координати поворотних точок меж земельної ділянки та контурів угідь (табл. 3.1) визначають графічним способом. Вказують систему координат.

Складають схему контурів, на якій підписують назви всіх точок з таблиці 1.1.

При наявності в межах земельної ділянки будівель і споруд, складають їх опис по матеріалам польового обстеження. Обов'язково вказують власника та документ, який підтверджує це право. Вказують функціональне призначення будівель на цей час, рік прийняття в експлуатацію та назву документу, який це підтверджує.

Таблиця 3.2 – Експлікація земельних угідь

№ з/п	Назва землекористувачів, за рахунок яких відводиться ділянка	Умови відведення	Код цільового використання землі	Загальна площа, га	Вид угідь згідно з формою № 6-зем, у тому числі		
					Всього 43	43.1	43.2
1							
2							
	Всього						
	у тому числі:						
1	у місцях проходження інженерних мереж						
2	у зоні дії сервітутів						
3	у зоні дії обмежень						
Разом відводиться у зонах дії обмежень, обтяжень (сервітутів)							

Якщо будівля (споруда) належить кільком власникам на правах спільної часткової власності чи знаходиться у спільному частковому користуванні, необхідно вказати розмір частки власності кожного з них, або розмір часток, якими вони користуються.

Відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ), за даними свідоцтва ЄДРПОУ (дані коду (ів) розділу КВЕД), визначають куди віднесено земельну ділянку (код розділу, підрозділу та секції КВЦПЗ, назву виду (ів) цільового призначення земель) і вказують код розділу, підрозділу та секції КВЦПЗ (цифрове значення коду).

Розшифровку земель по землекористувачах та угіддях наводять в експлікації (табл. 3.2). Площі в таблиці 3.2 вписуються після вирахування площ угідь.

Підстави надання земельної ділянки

Статтею 123 Земельного кодексу України [1] регламентований порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування. Надання земельних ділянок державної або комунальної

власності у користування здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування.

Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

- надання земельної ділянки зі зміною її цільового призначення;
- формування нових земельних ділянок.

Надання у користування земельної ділянки в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, який посвідчує право користування земельною ділянкою.

Особа, зацікавлена в отриманні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, передають у власність або користування такі земельні ділянки.

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки).

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Забороняється відмова у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, місце розташування об'єктів на яких погоджено відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування згідно із статтею 151 цього Кодексу.

Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору. Типовий договір на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України.

Проектування земельної ділянки та визначення (встановлення) меж земельної ділянки, обмежень щодо її використання

Для того, щоб встановити межі земельної ділянки, спочатку потрібно провести підготовчі роботи. По-перше, перевіряють побажання майбутніх землевласників на відповідність їх вимогам законодавства і технічним

землевпорядним настановам. При наявності проекту будівництва, визначають його відповідність існуючим умовам.

Під час польового обстеження місцевих умов збирають інформацію щодо суміжних власників землі й землекористувачів по тих зовнішніх межах, до яких буде примикати проектна земельна ділянка. Важливим є виявлення існуючих земельних та майнових спорів щодо об'єкту обстеження, а також чи знаходяться зазначені земельні ділянки під заставою і на яких умовах (з якою установою, на який строк і на яку суму укладено іпотечний договір, чи відбулася його реєстрація, чи накладені заборони на відчуження, інші обмеження, установленні законом або договором).

Виконуючи кадастрову зйомку, звертають увагу на наявність будь-яких інженерних мереж (та інших режимоутворюючих об'єктів), визначають їх характеристики, відомчу належність і розміри охоронних зон.

У результаті аналізу даних, зібраних під час підготовчих робіт, приймають проектне рішення щодо межі земельної ділянки та меж зон обмеженого використання.

Після погодження проекту в установленому порядку, виконують перенесення меж в натуру зі складанням відповідного акту.

Механізм встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками визначає Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками [15]. Встановлення (відновлення) меж земельної ділянки здійснюється з метою визначення в натурі (на місцевості) метричних даних земельної ділянки, у тому числі місцеположення поворотних точок її меж та їх закріплення межовими знаками.

Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі розроблених та затверджених відповідно до статті 186 Земельного кодексу України [1]:

- технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) – у разі коли власнику (користувачу) земельної ділянки видано документ, який посвідчує право на земельну ділянку, без виносу меж такої ділянки в натуру (на місцевість) та закріплення їх межовими знаками;

- технічної документації із землеустрою щодо складання документів, які посвідчують право на земельну ділянку, у тому числі при поділі чи об'єднанні земельних ділянок (частини перша та друга статті 56 Закону України «Про землеустрій» [3]) або проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (частина третя статті 56 Закону України «Про землеустрій» [3]) – при передачі земельної ділянки у власність (користування) із земель державної та комунальної власності, а також із земель приватної власності у разі зміни її меж або цільового призначення при поділі чи об'єднанні земельних ділянок перед заповненням документа, який посвідчує право власності або користування земельної ділянки.

Документація із землеустрою щодо встановлення меж житлової та громадської забудови розробляється у складі генерального плану населеного

пункту, проектів розподілу територій і є основою для встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості).

Комплекс робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає: підготовчі роботи, топографо-геодезичні, картографічні роботи та роботи із землеустрою, камеральні роботи, складання і оформлення матеріалів технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а також встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками.

Підготовчі роботи включають збір та аналіз виконавцем наявних документації із землеустрою, матеріалів інвентаризації земель, планово-картографічних матеріалів, правових підстав надання земельної ділянки у власність (користування), відомостей про наявність спірних питань щодо меж земельної ділянки, переліку обмежень у використанні земельної ділянки і наявні земельні сервітути, списків координат пунктів державної геодезичної мережі.

Виконавці для спрощення створення знімальної основи, необхідної для виконання робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), можуть отримувати у встановленому законодавством порядку:

- відомості про наявні пункти державної геодезичної мережі та геодезичних мереж згущення з Державного картографо-геодезичного фонду у відповідній системі координат;

- каталоги координат та викопювання з чергового кадастрового плану в актуальному стані.

Камеральні роботи виконуються для опрацювання даних, отриманих в результаті проведених топографо-геодезичних робіт, робіт із землеустрою та складання технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає:

- пояснювальну записку, яка містить опис місця розташування земельної ділянки, відомості про власника (користувача) земельної ділянки, відомості про виконавця (виконавців), реквізити відповідних ліцензій, необхідних для виконання робіт, відомості про власників (користувачів) суміжних земельних ділянок, стислий опис виконаних робіт;

- технічне завдання на встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

- копію документа, який посвідчує фізичну особу, або копію свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи;

- копію документа, який посвідчує право на земельну ділянку;

- матеріали польових топографо-геодезичних робіт;

- план меж земельної ділянки, складений за результатами кадастрової зйомки, на якому відображаються зовнішні межі земельної ділянки із зазначенням власників (користувачів) суміжних земельних ділянок, усі поворотні точки меж земельної ділянки, лінійні проміри між точками по межах

земельної ділянки, межі вкраплених земельних ділянок із зазначенням їх власників (користувачів). На бажання замовника замість плану меж земельної ділянки може складатися кадастровий план земельної ділянки;

- перелік обмежень у використанні земельної ділянки і наявні земельні сервітути;

- у разі необхідності документ, що підтверджує повноваження особи діяти від імені власника (користувача) земельної ділянки при встановленні меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

- акт прийому-передачі межових знаків на зберігання, який вноситься до документації із землеустрою після виконання робіт зі встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками.

Межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) закріплюють межовими знаками. Знак має конструкцію, яка складається з чотирьох деталей:

- деталь 1 – металева марка у формі кола діаметром 50 мм та товщиною 1 мм. У центрі марки розміщений отвір для кріплення за допомогою закладного дюбеля (деталь 2) та стержня фіксуючого (деталь 3). За периметром кола угорі розміщений напис «МЕЖОВИЙ ЗНАК», знизу – «Україна». Під отвором нанесений номер межового знака з десяти символів, вище отвору нанесений унікальний ідентифікаційний штрих-код;

- деталь 2 – закладний дюбель довжиною 120 мм з верхньою основою у формі кола діаметром 60 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру;

- деталь 3 – стержень фіксуючий червоного кольору довжиною 127 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру;

- деталь 4 – стовпчик установочний (у розрізі хрестоподібний) висотою 700 мм з верхньою основою діаметром 60 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру.

Межовий знак у скомплектованому вигляді призначений для закріплення меж земельних ділянок на ґрунтовому покритті.

У разі закріплення меж земельних ділянок, які збігаються із шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами, а також на асфальтованій або бетонній поверхні стовпчик установочний (деталь 4) може не використовуватись, а закладний дюбель (деталь 2) в такому випадку встановлюється в отвір у твердій поверхні.

Кожний межовий знак має номер, що не повторюється на всій території України, та складається з десяти символів, з яких:

- перші три – арабські цифри;
- четвертий – літера української абетки;
- останні шість – арабські цифри.

Закладка межового знака при закріпленні меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) на ґрунтовій поверхні здійснюється на глибину, яка дорівнює довжині стовпчика установочного, таким чином, щоб на поверхні залишалась верхня основа з металевою маркою.

Закладка межового знака при закріпленні меж земельної ділянки, які збігаються із шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель

та іншими лінійними спорудами, а також на асфальтованій або бетонній поверхні здійснюється на глибину, що дорівнює довжині закладного дюбеля, таким чином, щоб на поверхні залишалась верхня основа з металевою маркою.

Межові знаки встановлюються у поворотних точках меж земельної ділянки, але не рідше ніж через 200 м. Мінімальна відстань між межовими знаками в поворотних точках меж земельної ділянки не повинна бути менше ніж 1 м.

Межі земельних ділянок, що виділяються власникам земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості), які будуть використовуватись їх власниками самостійно, закріплюються межовими знаками кожна окремо.

Вказані земельні ділянки, які їх власники або інші особи будуть використовувати єдиним масивом, закріплюються межовими знаками лише по зовнішній межі єдиного масиву.

Встановлення межових знаків здійснюється таким чином, щоб забезпечити можливість їх зберігання і створити якомога менше перешкод для руху пішоходів і транспортних засобів.

У місцях, де встановлення межових знаків може створювати незручності у використанні земель сільськогосподарського призначення, межові знаки закладаються на глибину не менше 0,65 м від поверхні землі (грунту).

З метою забезпечення збереження підземних кабельних ліній зв'язку, електромереж, водопроводів, каналізації, газових мереж тощо перед початком виконання робіт із закріплення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) межовими знаками, встановлення яких вимагає проведення земляних робіт на глибині більше ніж 0,3 м, необхідно узгодити можливість їх виконання з відповідними підприємствами, установами, організаціями – власниками (балансоутримувачами) зазначених інженерних мереж.

Межові знаки не встановлюються:

- у спільних поворотних точках меж суміжних земельних ділянок, на яких раніше встановлено межові знаки. У такому випадку раніше встановлений межовий знак використовується для опису кожної суміжної земельної ділянки (суміжних земельних ділянок) у складі відповідної документації із землеустрою;

- у місцях, де їх установка неможлива (на водних об'єктах, при забороні проведення земляних робіт). У такому випадку поворотні точки меж земельної ділянки можуть позначатися маркуванням фарбою;

- на бажання власника (користувача) – у разі якщо межі земельних ділянок в натурі (на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, шляхами, шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами і рубежами тощо).

Місцезнаходження межових знаків підлягає прив'язці до пунктів державної геодезичної мережі.

Середня квадратична похибка місцезнаходження межевого знака відносно найближчих пунктів державної геодезичної мережі, геодезичних мереж згущення, міських геодезичних мереж не повинна перевищувати:

- у містах Києві, Севастополі, містах – обласних центрах та містах обласного підпорядкування – 0,1 м;
- в інших містах та селищах – 0,2 м;
- у селах – 0,3 м;
- за межами населених пунктів для земельних ділянок площею до 10 га – 0,5 м, а площею 10 га і більше – 2,5 м.

Межеві знаки можуть додатково прив'язуватися шляхом проведення лінійних промірів до кутів будинків і споруд, центрів люків оглядових колодязів, опор ліній електропередачі й зв'язку.

Закріплення межевими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем у присутності власника (користувача) земельної ділянки, власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноваженою ним (ними) особою.

Повідомлення власників (користувачів) суміжних земельних ділянок про дату і час проведення робіт із закріплення межевими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем завчасно, не пізніше ніж за п'ять робочих днів до початку робіт із закріплення межевими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Повідомлення надсилається рекомендованим листом, кур'єрською поштою, телеграмою чи за допомогою інших засобів зв'язку, які забезпечують фіксацію повідомлення.

Власники (користувачі) суміжних земельних ділянок, місце проживання або місцезнаходження яких невідоме, повідомляються про час проведення робіт із закріплення межевими знаками поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) через оголошення у пресі за місцезнаходженням земельної ділянки.

Закріплення межевими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) може здійснюватися за відсутності власників (користувачів) суміжних земельних ділянок у випадку, коли вони не з'явилися і якщо вони були належним чином повідомлені про час проведення вищезазначених робіт, про що зазначається у акті прийому-передачі межевих знаків на зберігання.

Межі вкраплених у земельну ділянку інших земельних ділянок встановлюються та закріплюються межевими знаками в тому самому порядку, що і зовнішні межі такої земельної ділянки.

Передача межевих знаків на зберігання власнику (користувачу) земельної ділянки здійснюється за актом прийому-передачі межевих знаків на зберігання.

Власник (користувач) земельної ділянки попереджається та несе відповідальність за знищення межевих знаків відповідно до пункту «е» частини першої статті 211 Земельного кодексу України, статті 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення.

Організацію постачання та обліку межевих знаків забезпечує центральний орган по земельним ресурсам.

Складання планів та експлікації

Формування земельних ділянок і посвідчення прав на них пов'язане з визначенням просторових координат меж кожної ділянки з прив'язкою їх до державної геодезичної мережі і проводиться відповідно до діючого законодавства України [1 – 3, 6, 8].

План земельної ділянки – це графічне зображення, що відображає місцезнаходження, зовнішні межі земельної ділянки та межі земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельних сервітутів), а також розміщення об'єктів нерухомого майна, природних ресурсів на земельній ділянці [3].

Геодезичною основою кадастрових зйомок земельних ділянок є пункти державної геодезичної мережі триангуляції і полігонометрії, а також геодезичної мережі згущення.

Точність виконання кадастрових зйомок визначається необхідністю визначення облікової одиниці площі земельної ділянки – для міст республіканського і обласного підпорядкування – 1 кв. м (0,0001 га).

Кадастрові плани земельних ділянок у містах, складають у масштабі 1:500.

Перенесення в натуру (на місцевість) або відновлення всіх поворотних точок меж земельної ділянки здійснюється геодезичними методами з прив'язкою не менше двох характерних закріплених поворотних точок до пунктів державної геодезичної мережі [15].

Здійснюється кадастрова зйомка земельної ділянки з наступним розрахунком координат поворотних точок меж і площі ділянки. За результатами виконаних робіт складається кадастровий план земельної ділянки. Кадастрова карта (план) – графічне зображення, що містить відомості про об'єкти Державного земельного кадастру [2].

На **кадастровому плані** земельної ділянки зображуються:

а) зовнішні межі земельної ділянки з описом суміжних суб'єктів права на землю, номерами точок повороту межі, а також промірами (з точністю до 1 см) між сусідніми точками. Якщо межа проходить по паркану, вказується тип огорожі. при проходженні межі по берегу річки, штучної водойми, каналу, а також лісу, інших насаджень тощо, про це зазначається в кадастровому плані;

б) усі будинки, будівлі, споруди з зазначенням їх поверховості, типу матеріалів стін. Будинки, будівлі, споруди нумеруються. Складається і зазначається на легенді кадастрового плану «Експлікація будинків, будівель і споруд»;

в) елементи твердого покриття з вказівкою на його тип (асфальтне, бетонне, гравійне тощо);

г) зелені насадження, газони;

г) землі сторонніх власників та землекористувачів. Якщо проміри між точками повороту їх межі неможливо відобразити безпосередньо на плані, складається відповідна «Таблиця довжини мір ліній між точками повороту межі

сторонніх власників землі й землекористувачів», яка відображується в легенді кадастрового плану;

д) опис зовнішніх меж;

е) масштаб плану;

є) ситуаційний план;

ж) назва плану, належність земельної ділянки, адреса;

з) кадастровий номер: існуючий, попередній та суміжних земельних ділянок (за наявності);

і) експлікація земельних угідь.

Щодо забудованої земельної ділянки, в експлікації земельних угідь відображають землі під одноповерховою та багатоповерховою забудовою, під тимчасовою забудовою, під спорудами, під проїздами, проходами та площадками з твердим покриттям, під деревними і чагарниковими насадженнями, а також під іншим покривом.

Креслення контурів. На кресленні контурів показують лише межі самої земельної ділянки та межі її угідь (рис. 3.1). Підписують номери контурів, які повинні співпадати з номерами угідь у табл. 3.2 та табл. 3.3.

План зовнішніх меж земельної ділянки складають в масштабі, який забезпечує максимально повне відображення ділянки в полях, що визначені у відповідному бланку.

Межі земельної ділянки позначають суцільними лініями чорного кольору у тому числі ті, які збігаються з берегами річок, озер, каналів, лісових насаджень тощо.

Великими літерами українського алфавіту позначають місця примикання меж сусідніх землеволодінь і землекористувань. Позначають напрям проходження цих меж.

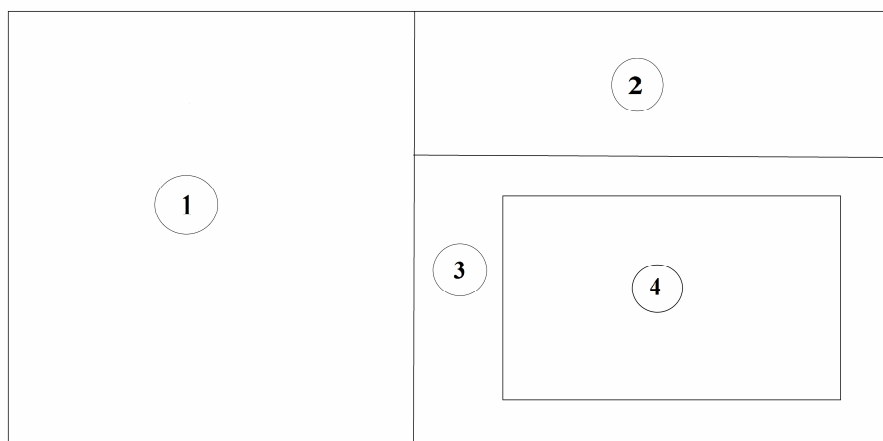


Рисунок 3.1 – Креслення контурів

На вільному місці креслення складають опис меж.

Позначають місця установки межових знаків, лінійні проміри між ними.

Виконують нумерацію цих межових знаків. Допускається винесення нумерації межових знаків і лінійних промірів на вільне місце.

Креслять межі вкраплених сторонніх землеволодінь і землекористувань, складають їх список.

Вказують, в якому масштабі складено план меж земельної ділянки.

Над кресленням проставляють кадастровий номер земельної ділянки.

Розрахунок площ. У результаті вивчення плану землекористування, визначають склад угідь в межах земельної ділянки. Складають креслення контурів. Всім контурам присвоюють порядковий номер, який підписують на кресленні та записують у спеціальну відомість (табл. 3.3). Площі угідь обчислюють аналітичним способом з використанням сучасного програмного забезпечення.

Таблиця 3.3 – Відомість розрахунку площ угідь у розрізі землевласників (землекористувачів)

№ контуру	Угіддя	Площа, га
42. Землі, які використовуються в комерційних цілях		0.0157
1	42.1. Капітальна одноповерхова	0.0085
2	42.5. Під проїздами, проходами та площадками	0.0072

Контури земельних угідь групують по видам, характеру використання земельних угідь і відповідній послідовності записують у відомість (табл. 3.4).

Потім підраховують суму площ земельних угідь, яка повинна співпадати з загальною площею земельної ділянки.

Таблиця 3.4 – Поконтурна відомість землекористування

№ п/п	Угіддя	№№ контурів	Площа контурів, га	Всього, га
1	2	3	4	5
42. Землі, які використовуються в комерційних цілях				
1	42.1. Капітальна одноповерхова	1	0.0085	
				0.0085
2	42.5. Під проїздами, проходами та площадками	2	0.0072	
				0.0072
			Всього	0.0157

Складання експлікації. За результатами розрахунку площ контурів, складають експлікацію земельних угідь (табл. 3.5).

В експлікації вказують земельні угіддя, які зображені на кресленні контурів та їх площу. Як правило, площу вказують в гектарах.

Таблиця 3.5 – Експлікація земельних угідь

№ п/п	Угіддя	Кількість контурів	Загальна площа	
			га	%
42. Землі, які використовуються в комерційних цілях			0.0157	100
1	42.1. Капітальна одноповерхова	1	0,0085	54
2	42.5. Під проїздами, проходами та площадками	2	0,0072	46

Порядок виконання практичної роботи

1. Розглянути нормативні акти земельного законодавства, які регламентують порядок обліку земель.
2. Отримати у викладача свій варіант завдання.
3. Надати детальний опис та характеристику земельної ділянки.
4. Скласти креслення контурів.
5. Підготувати звіт з практичної роботи.

Зміст звіту з практичної роботи

1. Титульний аркуш.
2. Зміст.
3. Вступ.
4. Пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання:
 - поняття обліку земель та його законодавче забезпечення;
 - форми статистичної звітності та їх характеристики;
 - складання планів та експлікації
 - встановлення та погодження меж земельних ділянок;
 - складання креслення контурів.
5. Список використаних джерел.
6. Додаток – креслення контурів.

Джерела

1. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст. 27.
2. Закон України «Про землеустрій» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст. 282.
3. Закон України «Про державний земельний кадастр» // Офіційний вісник України від 15.08.2011 р., № 60, стор. 64, стаття 2405, код акту 57877/2011.
4. Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» // Офіційний вісник України від 05.02.1999 р., № 3, стор. 2, код акту 6747/1999.
5. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 // Офіційний вісник України від 30.11.2012 р., № 89, ст. 3598.

Питання для самоперевірки

1. Назвіть нормативну базу, що регулює питання обліку земель.
2. Назвіть форми статистичної звітності та їх характеристики
3. Яка інформація міститься у формі 6-зем?
4. Яка інформація міститься у формі 2-зем?
5. Назвіть періодичність форм статистичної звітності.

3.3 Види зйомок та обстежень

Мета роботи: навчитися застосовувати різні види зйомок відповідно до типу поставленої інженерної задачі. Закріпити навички їх проведення та оформлення результатів.

Теоретичні пояснення. Зйомки виконують різними приладами із застосуванням різних матеріалів для реєстрації одержаних вихідних даних. Традиційно зйомки поділяють, перш за все, залежно від *місця знаходження знімального обладнання* під час зйомок на *наземні* та *повітряні* з використанням фотографічних приладів (аерофототопографічна зйомка). Однак становлення й розвиток наземного знімання із застосуванням фотографій місцевості дає підставу класифікувати зйомки на *топографічні* та *фототопографічні* з подальшим поділом на наземні та повітряні. Можна також виділити зйомки суші і зйомки шельфу.

Найчастіше зйомки класифікують за *приладами*, які застосовують під час їх виконання. У практиці геодезичних досліджень поширені такі види зйомок: **теодолітна**, яка виконується за допомогою теодолітів, **тахеометрична**, яку виконують за допомогою тахеометрів і **мензульна**, яку здійснюють за допомогою мензульного комплексу. В окремих випадках використовують **бусольну** зйомку, при якій основним геодезичним приладом є бусоль, та **окомірну** зйомку, суть якої становить визначення відстаней на місцевості “на око”. На місцевості з нечітко вираженими формами рельєфу застосовують **нівелювання** поверхні.

Розрізняють також **горизонтальну, вертикальну та топографічну** зйомку.

Застосування спеціального комплексу космічних і наземних технічних засобів, сучасного програмного забезпечення і технологій, дає змогу вирішувати широке коло геодезичних та інженерних задач при виконанні топографічних знімань місцевості; вишукуваннях, проектуванні та будівництві.

Наземно-космічні зйомки виконуються в системі координат 1942 р. Сьогодні в Україні координати точок місцевості визначаються в національній системі координат УСК-2000, яка введена постановою Кабінету Міністрів України в 2005 р.

Порівняно доступним є GPS-приймачі для визначення координат у картографії і ГІС-технологіях з точністю до декількох метрів. Ними за допомогою методики диференційного чи відносного позиціювання можна визначати координати з сантиметровою точністю.

Кадастрові зйомки – комплекс робіт, спрямованих на вивчення необхідних топографічних елементів місцевості щодо пунктів геодезичної мережі (зокрема меж землеволодінь, землекористувачів з їх найменуваннями, кількісними та якісними показниками) і нанесення їх на планшет для створення планів та (карт), які служать основою для різних кадастрів.

Виконуються спеціалістами землепорядниками різними методами за допомогою спеціальних геодезичних приладів.

Кадастрова зйомка включає:

- геодезичне встановлення меж земельної ділянки;
- погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;
- відновлення меж земельної ділянки на місцевості;
- встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;
- виготовлення кадастрового плану.

За результатами виконаних зйомок складається відповідний планово-картографічний матеріал.

Кадастровий план земельної ділянки складається при формуванні земельної ділянки у паперовій та електронній (цифровій) формі.

Порядок складання та затвердження вимог до оформлення кадастрових планів земельних ділянок встановлюється Кабінетом Міністрів України.

У разі зміни відомостей, власнику (користувачу) земельної ділянки за його заявою Державний кадастровий реєстратор видає Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, складовою частиною якого є кадастровий план, що містить внесені зміни.

Згідно ст. 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр» на кадастровому плані земельної ділянки відображується:

- площа земельної ділянки;
- зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);
- координати поворотних точок земельної ділянки;
- лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності);
- межі земельних угідь;
- межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;
- контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці.

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки.

Порядок виконання практичної роботи

1. Розглянути нормативні акти земельного законодавства, які регламентують порядок проведення зйомок, встановлення та погодження меж земельних ділянок, складання кадастрового плану земельної ділянки.
2. Отримати у викладача свій варіант завдання на складання кадастрового плану земельної ділянки.
3. Надати детальний опис та характеристику земельної ділянки та змісту кадастрового плану.
4. Скласти кадастровий план земельної ділянки.
5. Підготувати звіт з практичної роботи.

Зміст звіту з практичної роботи

1. Титульний аркуш.
2. Зміст.
3. Вступ.
4. Пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання:
 - види зйомок та їх класифікація;
 - загальні вимоги до зйомок;
 - геодезичне встановлення меж земельних ділянок;
 - погодження меж земельних ділянок;
 - складання кадастрового плану земельної ділянки.
5. Список використаних джерел.
6. Додаток – кадастровий план земельної ділянки.

Джерела

1. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27.
2. Закон України «Про землеустрій» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст.282.
3. Закон України «Про державний земельний кадастр» // Офіційний вісник України від 15.08.2011 р., № 60, стор. 64, стаття 2405, код акту 57877/2011.
4. Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» // Офіційний вісник України від 05.02.1999 р., № 3, стор. 2, код акту 6747/1999.
5. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 // Офіційний вісник України від 30.11.2012 р., № 89, ст. 3598.
6. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>.

Питання для самоперевірки

1. Назвіть нормативну базу, що регулює порядок проведення зйомок, встановлення та погодження меж земельних ділянок, складання кадастрового плану земельної ділянки.
2. За якими ознаками класифікують зйомки?
3. У чому переваги повітряної зйомки?
4. Як класифікують зйомки за приладами?
5. Суть горизонтальної зйомки?
6. Суть вертикальної зйомки?
7. Види топографічної зйомки?
8. Аеротопографічна та фототопографічна зйомки місцевості?
9. Назвіть основні елементи, які відображаються на кадастровому плані.
10. Назвіть випадки складання і використання кадастрового плану.
11. Що таке межовий знак і випадки його застосування.

3.4 Нормативна грошова оцінка земельних ділянок і сфери її застосування

Мета роботи: розглянути порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок та використання отриманих результатів.

Теоретичні пояснення. Відповідно до ст. 201 Земельного кодексу України [1] залежно від призначення та порядку проведення, грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у випадках [4]:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- під час розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі [4]:

- відчуження та страхування земельних ділянок, які належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої цієї статті;
- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;

- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;
- визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду;
- за згодою сторін.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок в населених пунктах

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Механізм нормативної грошової оцінки викладено в Методиці та Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [9, 13].

Нормативна грошова оцінка населених пунктів для всіх категорій земель та земельних ділянок (за винятком сільськогосподарських угідь) визначається згідно з формулою 3.1.

Нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів визначається за формулою:

$$Ц_n = \frac{B \cdot N_p}{N_k} \cdot K_f \cdot K_m, \quad (3.1)$$

де **Ц_н** – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки, грн;

В – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, грн;

Н_п – норма прибутку (6%);

Н_к – норма капіталізації (3%);

К_ф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

К_м – коефіцієнт, який характеризує місцезнаходження земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території (В) містять відновну вартість, як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (K_f) (табл. 1.1 додатку 1 Порядку [13]), ураховує відносну прибутковість видів економічної діяльності.

Коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування земельної ділянки (K_m), обумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою:

$$K_m = K_{m1} \cdot K_{m2} \cdot K_{m3}, \quad (3.2)$$

де **K_{m1}** – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення (є добутком коефіцієнтів з табл. 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 додатку 1 Порядку [13]);

K_{m2} – зональний коефіцієнт, який враховує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони), визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів;

K_{m3} – локальний коефіцієнт, який враховує місцезорозташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними для обчислення є генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, плани їх земельно-господарського устрою, матеріали економічної оцінки їх територій.

Значення коефіцієнтів встановлюють за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги рентоутворюючих факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів виконується в наступній послідовності.

I. Визначають середню вартість одного квадратного метра земель населеного пункту в залежності від регіональних факторів місця розташування ($\text{Ц}_{\text{нм}}$) за формулою:

$$\text{Ц}_{\text{нм}} = \frac{B \cdot \text{Нп}}{N_k} \cdot K_{m1}. \quad (3.3)$$

Значення коефіцієнта K_{m1} є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції (додаток 1, табл. 1.2 Порядку [13]);
- входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чол. і більше (додаток 1, табл. 1.3 Порядку [13]);
- наявність у населеного пункту статусу курорту (додаток 1, табл. 1.4 Порядку [13]);
- входження до зон радіаційного забруднення (додаток 1, табл. 1.5 Порядку [13]).

У межах населеного пункту базова вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюють на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

- неоднорідності функціонально-планувальних якостей території;
- доступності до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівня інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівня розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічної якості території;
- привабливості середовища: різноманітність місць праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Середня вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для:

- смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі;
- смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі;
- смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі.

II. Визначають вартість одного квадратного метра земель населених пунктів у розрізі економіко-планувальних зон за формулою:

$$\text{Ц}_{\text{нз}} = \text{Ц}_{\text{нм}} \cdot K_{m2}, \quad (3.4)$$

де $\text{Ц}_{\text{нз}}$ – середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель, грн.

Значення коефіцієнта K_{m2} визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів K_{m2} груп населених пунктів з різною чисельністю населення (табл. 1.6 додатка 1 Порядку [13]) з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

Питома вага зональних рентоутворюючих факторів визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей.

Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 1,0.

III. Визначають вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання ($C_{нз}$) з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$C_{нз} = C_{нз} \cdot K_{ф} \cdot K_{m3}. \quad (3.5)$$

Значення коефіцієнта K_{m3} визначається стосовно кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. При встановленні значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Установлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу, не меншому, ніж 1:10000, – для міст з чисельністю населення понад 100 тис. чол. та 1:5000 – для інших населених пунктів.

Для обчислення враховуються локальні фактори, наведені в додатку 1, таблиця 3.7 Порядку [13], при цьому добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче 0,50 і вище 1,50.

IV. Визначають загальну вартість земельної ділянки. Складають витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (додаток Б).

Порядок виконання практичної роботи

1. Розглянути нормативні акти земельного законодавства, які регламентують питання нормативної грошової оцінки земель та її законодавче обґрунтування.

2. Отримати у викладача свій варіант завдання.

3. Заповнити бланк витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки за даними свого варіанту, приклад наведений у додатку Б.

4. Підготувати звіт з практичної роботи.

Зміст звіту з практичної роботи

1. Титульний аркуш.

2. Коротка пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання:

- поняття нормативної грошової оцінки земельних ділянок та її законодавче обґрунтування;
- методична база нормативної грошової оцінки землі;
- нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

3. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (на окремих аркушах).

Джерела

1. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст. 229.

2. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.

3. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджений наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Мінсільгосппроду України та Української академії аграрних наук від 27.11.1995 р. №76/230/325/150 та зареєстрований у Міністерстві юстиції України 30.11.1995 р. №427/963 // Офіційний вісник України від 26.04.2006 р., № 15, стор. 154, стаття 1133, код акту 35909/2006.

4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навчальний посібник / Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. – К. : Профі, 2007. – 624 с., 8 іл.

Питання для самоперевірки

1. Навести класифікацію земель.
2. Які землі відносять до забудованих?
3. Якою є послідовність проведення нормативної грошової оцінки земель?
4. На чому ґрунтується розрахунок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів?
5. За якою формулою розраховуються базова (середня) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту?
6. За якою формулою розраховуються вартість одного квадратного метра земель населених пунктів у розрізі економіко-планувальних зон?
7. За якою формулою розраховуються вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням локальних факторів?

3.5 Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Мета роботи: розглянути порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок та застосування отриманих результатів.

Теоретичні пояснення. Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно

до вимог Закону України «Про оцінку земель» [4], Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні»[5], а також інших нормативно-правових актів та державних стандартів, норм і правил.

Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути:

- матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством;
- документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;
- відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;
- інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їх дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;
- дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництв та реалізації сільськогосподарської і лісгосподарської продукції;
- проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;
- інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких методичних підходів:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- врахування витрат на земельні поліпшення.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Методичний підхід, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного), передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю. Рентний дохід, розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержаної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки, дохід від землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$\text{Ц}_{\text{кп}} = \frac{\text{Д}_0}{\text{С}_{\text{к}}}, \quad (3.6)$$

де Д_0 – чистий операційний або рентний дохід, грн;

$\text{Ц}_{\text{кп}}$ – вартість земельної ділянки, яка визначена шляхом прямої капіталізації, грн;

$\text{С}_{\text{к}}$ – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою:

$$\text{Ц}_{\text{кн}} = \sum_{i=1}^t \frac{\text{Д}_0 i}{(1 + \text{С}_{\text{к}})^i} + \text{Р}, \quad (3.7)$$

де $\text{Ц}_{\text{кн}}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації, грн;

$\text{Д}_0 i$ – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за i -й рік, грн;

Р – поточна вартість реверсії;

t – період (у роках), який враховується при непрякій капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначають на підставі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$\text{Цза} = \text{Ца} + \sum_{j=1}^T \Delta\text{Ца}_j, \quad (3.8)$$

де **Цза** – скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, грн;

Ца – фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, грн;

m – кількість факторів порівняння;

ΔЦа_j – різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу а-ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, яка оцінюється, за j-м фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

Методичний підхід, який базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою:

$$\text{Цв} = \text{Цо} - \text{Вос}, \quad (3.9)$$

де **Цв** – вартість земельної ділянки, яка визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення, грн;

Цо – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання, грн;

Вос – витрати на земельні поліпшення, грн.

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно розподіляються у часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

Для поліпшеної земельної ділянки, вартість землі може бути визначена шляхом встановлення характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та земельних поліпшень у районі розташування об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності:

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- збирання, обробка та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- вибір та обґрунтування методичних підходів;
- визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- складання звіту про оцінку.

Обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі включає попереднє вивчення ситуації щодо об'єкта та мети оцінки для складання завдання на оцінку та укладання договору про її проведення та обстеження і вивчення ситуації на ринку під час проведення оцінки.

Попереднє вивчення ситуації передбачає обстеження об'єкта оцінки та визначення виду вартості (ринкової, заставної, страхової, для бухгалтерського обліку, інвестиційної, ліквідаційної, спеціальної тощо).

Обстеження об'єкта оцінки включає огляд земельної ділянки або її частини та вивчення наявної правової, технічної та кадастрової документації щодо місця розташування земельної ділянки, її правового статусу, меж та розміру, складу угідь та земельних поліпшень, існуючого функціонального використання, а також визначення оцінюваних прав щодо земельної ділянки.

Визначення виду вартості земельної ділянки здійснюється на основі встановленої мети оцінки та умов майбутньої угоди, наприклад, ринкова, ліквідаційна, інвестиційна, спеціальна або інший вид вартості.

На даному етапі суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання повинен переконатися у тому, що він володіє достатнім обсягом інформації щодо об'єкта, який оцінюється. У разі необхідності заявити замовнику оцінки про додаткове залучення до участі в її проведенні інших оцінювачів або інших фахівців, а також суб'єктів підприємницької діяльності. Може відмовитися від проведення оцінки у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, у тому числі будь-яких форм примусу.

Складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку передбачає узгодження між замовником оцінки і суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання питань щодо об'єкта та мети оцінки.

Завдання на оцінку повинно включати визначення об'єкта оцінки, мету оцінки, вид вартості і його визначення; дату оцінки; узгоджені джерела інформації та дату й умови її надання; обсяг і ступінь необхідного обстеження земельної ділянки та її поліпшень; перелік припущень та умов, що обмежують використання результатів оцінки, форму представлення результатів оцінки тощо.

Істотними умовами договору є зазначення об'єкта оцінки; мети оцінки; виду вартості, що підлягає визначенню; дати оцінки та строку виконання робіт; розміру і порядку оплати робіт; права та обов'язки сторін договору; умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки та інформації, використаної під час виконання оцінки; відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору; порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів, та інші істотні умови, які можуть бути передбачені законодавством або за згодою сторін.

Збирання, обробка та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки, має бути спрямований на одержання обґрунтованого висновку щодо вартості об'єкта оцінки.

Для цього використовується інформаційна база, встановлена пунктом 4 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [10].

При аналізі та обґрунтуванні висновку оцінювач може отримувати дані, що виходять за рамки його фахової компетенції, які отримані від спеціалістів у відповідних галузях.

Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки ґрунтується на аналізі ринку нерухомості, що склався в районі розташування земельної ділянки, і передбачає встановлення можливих варіантів використання земельної ділянки, що оцінюється.

Можливі варіанти використання, встановлюються, виходячи з фізичних характеристик земельної ділянки, дозволених видів використання, характеру та рівня поліпшень у районі розташування земельної ділянки.

Вибір та обґрунтування методичних підходів здійснюється на підставі положення земельних ділянок за обраними варіантами використання на ринку нерухомості.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективно використання яких полягає в отриманні доходу від їх продажу, застосовується методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективним використанням яких є отримання доходу від їх надання в оренду або іншого використання, застосовується методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації рентного або чистого операційного доходу.

Для поліпшених земельних ділянок застосовується методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Відповідно до положення об'єкта оцінки на ринку може застосовуватись поєднання методичних підходів.

Визначення вартості земельної ділянки передбачає використання за обраними методичними підходами одного чи декількох методів оцінки.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, слід застосовувати метод попарного зіставлення або метод статистичного аналізу ринку. Відповідно до цих методів вартість об'єктів оцінки визначається на рівні цін раніше проданих подібних

об'єктів з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їх вартість.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, слід застосовувати інвестиційний метод або метод капіталізації земельної ренти (метод зисків).

Інвестиційний метод передбачає визначення вартості землі як капіталізованого чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду.

Метод капіталізації земельної ренти передбачає капіталізацію доходів від використання земельної ділянки (відмінного від оренди) власником або користувачем.

Зазначені методи використовуються у разі як прямої, так і непрямой капіталізації очікуваних доходів.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати економічний метод чи метод співвіднесення (перенесення).

Економічний метод передбачає визначення вартості землі, як залишку між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку інвестора.

Метод співвіднесення (перенесення) передбачає визначення вартості землі, як частки в загальній вартості поліпшеної земельної ділянки.

При використанні методичного підходу, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати метод залишку для землі чи метод розподілення доходу.

Відповідно до методу залишку для землі, вартість землі, визначається як різниця між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного доходу (або рентного доходу) з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень.

Метод розподілення доходу передбачає визначення вартості землі як капіталізованої за ставкою, визначеною для землі, різниці між чистим операційним доходом від наданої в оренду поліпшеної земельної ділянки та очікуваним доходом на інвестований у земельні поліпшення капітал. При цьому очікуваний від земельних поліпшень дохід визначається як добуток їх вартості та ставки капіталізації для поліпшень.

Метод розвитку (можливого використання) поєднує використання усіх трьох методичних підходів. При цьому вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання.

Формулювання остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки здійснюється на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів та ринкових даних.

До звіту вноситься:

– назва об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їх місце знаходження,

банківські реквізити, ідентифікаційні коди – для юридичних осіб; прізвище, ім'я та по батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери – для фізичних осіб;

- мета проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;

- основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;

- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;

- аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;

- обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оцінних процедур;

- визначення (розрахунків) вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;

- сертифікація оцінки (підстави проведення даної оцінки, письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки земельних ділянок та прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки);

- висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними.

До звіту додаються відповідні розрахунки.

Результати роботи з оцінки оформляють у вигляді письмового документа – звіту про оцінку, – що містить висновок про вартість об'єкта оцінки, розкриває зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки земельних ділянок.

Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Зміст звіту має відповідати п. 50 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [10].

На виконання статті 25 Закону України «Про оцінку земель» [4] з метою оприлюднення результатів експертної грошової оцінки земельних ділянок заповнюється витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

Витяг підписується оцінювачами, які проводили оцінку земельної ділянки, та керівником суб'єкта оціночної діяльності, підпис якого скріплюється печаткою.

Термін чинності звіту становить один рік з дати оцінки.

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягають рецензуванню.

Рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється у разі обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також на вимогу зацікавлених осіб та в інших випадках, визначених законом.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Порядок виконання практичної роботи

1. Розглянути нормативні акти земельного законодавства, які регламентують питання експертної грошової оцінки земельних ділянок та її законодавче обґрунтування.

2. Отримати у викладача свій варіант завдання.

3. Заповнити бланк витягу із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, наведений в додатку В, й дані, наведені у вашому варіанті завдання.

4. Підготувати звіт з практичної роботи.

Зміст звіту з практичної роботи

1. Титульний аркуш.

2. Коротка пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання:

- поняття експертної грошової оцінки земельних ділянок та її законодавче обґрунтування;
- об'єкт та суб'єкти оцінки землі;
- методичні підходи та методи оцінки.

3. Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки (на окремих аркушах).

Джерела

1. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст. 229.

2. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 01.11.2002 р., № 42, стор. 144, ст. 1941.

3. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 13.06.2003 р., № 22, стор. 195, ст. 1011.

4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навчальний посібник / Дегтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. – К. : Профі, 2007. – 624 с., 8 іл.

5. Ляшенко Ю. И, Кобзан С. М., Левков В. Н. Операции с землёй – Х. : Фактор, 2007. – С. 333-342, С. 566-577.

Питання для самоперевірки

1. Назвати передумови проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.

2. Назвати основний Закон, що регулює питання оцінки земель в Україні.

3. Назвати основні принципи проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

4. У яких випадках проводиться експертна грошова оцінка земельних ділянок?

5. Що є об'єктом оцінки?
6. У яких випадках суб'єкт оціночної діяльності не може проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок?
7. Якими є підстави для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки?
8. Назвати методичні підходи до експертної грошової оцінки земельних ділянок.
9. Чи підлягають державній експертизі землевпорядної документації звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок?
10. Чи підлягають рецензування звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок?
11. Навести інформаційну базу для експертної грошової оцінки земельних ділянок.
12. Дати характеристику методичному підходу – капіталізації чистого операційного або рентного доходу.
13. Дати характеристику методичному підходу – зіставленню цін продажу подібних земельних ділянок.
14. Дати характеристику методичному підходу – урахуванню витрат на земельні поліпшення.
15. Навести процедуру проведення експертної грошової оцінки.
16. Навести зміст (склад) звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.
17. Назвати ринкові цілі використання грошової оцінки земель.

3.6 Підготовка договору оренди земельної ділянки

Мета роботи: розглянути порядок складання договору оренди землі.

Теоретичні пояснення. Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Відповідно до ст. 15 Закону про оренду землі [1] істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (місце розташування і розмір земельної ділянки);
- строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;
- умови використання і цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
- умови збереження стану об'єкта оренди;
- умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;
- умови повернення земельної ділянки орендодавцю;
- існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;

– визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини.

Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.

Договір оренди землі складають у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

Договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації.

Типова форма договору оренди землі затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. №220 [3].

Зразок договору оренди землі наведений у додатку Г.

Порядок виконання практичної роботи

1. Розглянути нормативні акти земельного законодавства, які регламентують порядок складання та державної реєстрації договорів оренди землі.

2. Отримати у викладача свій варіант завдання та бланк типового договору оренди землі.

3. Заповнити бланк типового договору оренди землі, використовуючи зразок договору оренди землі, наведений в додатку Г, й дані, наведені у вашому варіанті завдання.

4. Підготувати звіт з практичної роботи.

Зміст звіту з практичної роботи

1. Титульний аркуш.

2. Коротка пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання:

- поняття договору оренди землі та його законодавче обґрунтування;
- об'єкт та суб'єкти оренди землі;
- суттєві умови договору оренди землі.

3. Договір оренди землі (на окремих аркушах).

Джерела

1. Ляшенко Ю. И., Кобзан С. М., Левков В. Н. Операции с землёй – Х. : Фактор, 2007. – С. 333-342, С. 566-577.

Питання для самоперевірки

1. Назвіть нормативну базу, яка регулює орендні відносини в Україні.
2. Назвіть порядок оформлення договорів оренди землі.
3. Назвіть суттєві умови договору оренди землі.
4. Назвіть права й обов'язки орендаря земельної ділянки.

Додаток А
Класифікація видів цільового призначення земель
(Затверджено наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 №N 548 [17])

<i>Код КВЦПЗ</i>		Назва	<i>Код розділу КВЕД</i>
Розділ	Підрозділ		
1	2	3	4
Секція А		Землі сільськогосподарського призначення	
01		Землі сільськогосподарського призначення (землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей; землі, надані для діяльності у сфері надання послуг у сільському господарстві, та інше)	01
	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	
	01.02	Для ведення фермерського господарства	
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства	
	01.05	Для індивідуального садівництва	
	01.06	Для колективного садівництва	
	01.07	Для городництва	
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби	
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей	
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	
	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	
	01.14	Для цілей підрозділів 01.01 – 01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція В		Землі житлової та громадської забудови	
02		Землі житлової забудови (землі, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше); землі, які використовуються для розміщення гаражного будівництва)	95, 96, 97

Продовження додатка А

1	2	3	4
02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	
	02.02	Для колективного житлового будівництва	
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання	
	02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів	
	02.06	Для колективного гаражного будівництва	
	02.07	Для іншої житлової забудови	
	02.08	Для цілей підрозділів 02.01 – 02.07 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
03		Землі громадської забудови (землі, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування)	
	03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування	75
	03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	80
	03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	85
	03.04	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	91
	03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	92 (крім 92.6)
	03.06	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів	99
	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	50, 51, 52
	03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	55
	03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	65, 66, 67, 70
	03.10	Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури	71, 72, 74
	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	73

1	2	3	4
03	03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	90
	03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	93
	03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів МНС	75
	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	45
	03.16	Для цілей підрозділів 03.01 – 03.15 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція С		Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	
04		Землі природно-заповідного фонду (природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва), що надаються в постійне користування спеціальним адміністраціям територій та об'єктів природно-заповідного фонду (крім земельних ділянок під об'єктами природно-заповідного фонду, що включені до їх складу без вилучення))	92
	04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників	
	04.02	Для збереження та використання природних заповідників	
	04.03	Для збереження та використання національних природних парків	
	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів	
	04.05	Для збереження та використання зоологічних парків	
	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків	
	04.07	Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	
	04.08	Для збереження та використання заказників	
	04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ	
	04.10	Для збереження та використання пам'яток природи	
	04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків	

1	2	3	4
05	05.00	Землі іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи)	
Секція D		Землі оздоровчого призначення	
06		Землі оздоровчого призначення (землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей)	85
	06.01	Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів	
	06.02	Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів	
	06.03	Для інших оздоровчих цілей	
	06.04	Для цілей підрозділів 06.01 – 06.03 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція E		Землі рекреаційного призначення	
07		Землі рекреаційного призначення (земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації)	92
	07.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	
	07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту	
	07.03	Для індивідуального дачного будівництва	
	07.04	Для колективного дачного будівництва	
	07.05	Для цілей підрозділів 07.01 – 07.04 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція G		Землі історико-культурного призначення	
08		Землі історико-культурного призначення (землі, на яких розташовані: пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби)	92

1	2	3	4
08	08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	
	08.02	Для розміщення та обслуговування музейних закладів	
	08.03	Для іншого історико-культурного призначення	
	08.04	Для цілей підрозділів 08.01 – 08.03 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція Н		Землі лісогосподарського призначення	
09		Землі лісогосподарського призначення (землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства, крім земель, зайнятих зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів, а також земель, зайнятих окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках)	02
	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	
	09.02	Для іншого лісогосподарського призначення	
	09.03	Для цілей підрозділів 09.01 – 09.02 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція І		Землі водного фонду	
10		Землі водного фонду (землі, зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів)	41
	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	
	10.02	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	
	10.03	Для експлуатації та догляду за смугами відведення	
	10.04	Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами	
	10.05	Для догляду за береговими смугами водних шляхів	
	10.06	Для сінокосіння	
	10.07	Для рибогосподарських потреб	05
	10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	

1	2	3	4
10	10.09	Для проведення науково-дослідних робіт	
	10.10	Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд	
	10.11	Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів	
	10.12	Для цілей підрозділів 10.01 – 10.11 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція Ж		Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	
11		Землі промисловості (землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд)	
	11.01	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами	10 – 14 (крім 14.1, 14.2)
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	15-37
	11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	45
	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	40,41
	11.05	Для цілей підрозділів 11.01 – 11.04 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
12		Землі транспорту (землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту)	
	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	60
	12.02	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту	61

Продовження додатка А

1	2	3	4
12	12.03	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту	61
	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авто-мобільного транспорту та дорожнього господарства	60
	12.05	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту	62
	12.06	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту	60
	12.07	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту	60
	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	63
	12.09	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту	60
	12.10	Для цілей підрозділів 12.01 – 12.09 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
13		Землі зв'язку (земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку)	64
	13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій	
	13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	
	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	
	13.04	Для цілей підрозділів 13.01 – 13.03 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
14		Землі енергетики (землі, надані в установленому порядку для розміщення, будівництва і експлуатації та обслуговування об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій (атомні, теплові, гідро- та гідроакумуючі електростанції, теплоелектроцентралі, котельні), об'єктів альтернативної енергетики (електростанції з використанням енергії вітру, сонця та інших джерел), об'єктів передачі електричної та теплової енергії (повітряні та кабельні лінії електропередачі, трансформаторні підстанції, розподільні пункти та пристрої, теплові мережі), виробничих об'єктів, необхідних для експлуатації об'єктів енергетики, в тому числі баз та пунктів)	
	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	40 (40.11)

Закінчення додатка А

1	2	3	4
14	14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	40 (40.12, 40.13)
	14.03	Для цілей підрозділів 14.01 – 14.02 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
15		Землі оборони (землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України (ЗСУ), інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України)	75
	15.01	Для розміщення та постійної діяльності ЗСУ	
	15.02	Для розміщення та постійної діяльності внутрішніх військ МВС	
	15.03	Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби України	
	15.04	Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки України	
	15.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту	
	15.06	Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України	
	15.07	Для розміщення та постійної діяльності інших, створених відповідно до законів України, військових формувань	
	15.08	Для цілей підрозділів 15.01 – 15.07 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція К		Землі запасу, резервного фонду та загального користування	
16	16.00	Землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	
17	17.00	Землі резервного фонду (землі, створені органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування у процесі приватизації сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій)	
18	18.00	Землі загального користування (землі будь-якої категорії, які використовуються як майдани, вулиці, проїзди, шляхи, громадські пасовища, сіножаті, набережні, пляжі, парки, зелені зони, сквери, бульвари, водні об'єкти загального користування, а також ін. землі, якщо рішенням відповідного органу державної влади чи місцевого самоврядування їх віднесено до земель загального користування)	
19	19.00	Для цілей підрозділів 16.00 – 18.00 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	

Додаток Б
ВИТЯГ З ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ
ПРО НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
(Додаток 2 до розділу 4 Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [13])

Назва земельної ділянки
Місцезнаходження
Власник (користувач)
Місцезнаходження власника (користувача)
Площа земельної ділянки, м ²
Середня вартість земельної ділянки, грн./м ²
Економіко-планувальна зона
Коефіцієнт Км2
Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони
Сукупний коефіцієнт Км3
Коефіцієнт Кф
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки К _i
Нормативна грошова оцінка м ² земельної ділянки під забудовою, грн.
Площа земельної ділянки під забудовою, м ²
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн.
Сільськогосподарські угіддя
Вартість 1 га, грн.
Площа, га
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн.
Усього щодо забудованих земель та сільськогосподарських угідь
Загальна площа земель, м ²
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.
Довідку склав _____
Довідку перевірів _____
М. П. _____ Дата _____

Додаток В ВИТЯГ

ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ (Додаток 1 до п. 3.3 Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [14])

Найменування (адреса) земельної ділянки _____

Власник _____

Суб'єкт оціночної діяльності – _____
(адреса, № ліцензії)

Оцінювач _____
(прізвище, ім'я та по батькові, кваліфікаційне свідоцтво, дата, №)

Мета оцінки та вид вартості _____

Дата оцінки: «___» _____ р.

1. Місцезнаходження					
Область	Район	Населений пункт			
Дані про населений пункт					
Площа					
Населення					
Зони в межах населеного пункту					
Сельбищна		Ландшафтно-рекреаційна		Виробнича	
Центральна		Серединна		Периферійна	
Відстань до, км		центру нас. пункту			
аеропорту		автовокзалу		річкового/морського порту	
адміністративного/громадського центру					
автомагістралей					
1					
2					
3					
2. Характеристика земельної ділянки					
Категорія земель, до якої належить земельна ділянка					
Функціональне призначення за проектом відведення земельної ділянки					
Фактичне використання					
Площа земельної ділянки, м ²					
Конфігурація земельної ділянки					
Інженерно-геологічні умови					
Загальна площа приміщень, будівель і споруд, розміщених на земельній ділянці, м ²					
Забудована площа, м ²					

Обмеження щодо забудови та використання земельної ділянки					
1					
2					
3					
Узагальнювальний коментар обмежень					
Додаткова інформація про земельну ділянку					
3. Інфраструктура					
Під'їзні шляхи					
з твердим покриттям		залізничні колії		водні	
Мережі					
електропостачання		теплопостачання		телефонізація	
водопостачання		газопостачання		каналізація	
4. Найбільш ефективне використання					
5. Методичні підходи до оцінки					
Капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельної ділянки Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок Урахування витрат на земельні поліпшення	Потенційна орендна ставка, грн. за м ²				
	Ставка дисконту (капіталізації)				
	Кількість об'єктів-аналогів				
	Вартість умовнополіпшеної ділянки				
	Ставка капіталізації для поліпшеної ділянки				
	Чистий операційний дохід поліпшеної ділянки				
6. Висновок про вартість земельної ділянки (грн.)					
Методи, що застосовуються, вартість 1 м ²					грн.
Висновок про вартість земельної ділянки					грн.
Висновок про вартість 1 м ² земельної ділянки					грн.

Оцінювач

(прізвище, ім'я, по батькові)

(підпис)

Суб'єкт оціночної діяльності

(назва)

(прізвище, ім'я, по батькові та підпис керівника)

М. П.

Додаток Г
ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ [11]

_____ «___» _____ 20__ р.
(місце укладення)
Орендодавець (уповноважена ним особа) _____
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,
_____, з одного боку, та
найменування юридичної особи)
орендар _____
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, найменування юридичної особи)
_____, з другого, уклали цей
договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування
земельну ділянку _____,
(цільове призначення)
яка знаходиться _____
(місцезнаходження)

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею
_____ га, у тому числі _____
(площа та якісні характеристики земель, зокрема меліорованих,
_____ за їх складом та видами угідь – рілля,
_____ сіножаті, пасовища, багаторічні насадження тощо)

3. На земельній ділянці розміщені об'єкти нерухомого майна _____
(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)
_____, а також інші
об'єкти інфраструктури _____
(перелік, характеристика і стан лінійних споруд, інших об'єктів інфраструктури, у т. числі доріг,
_____ майданчиків з твердим покриттям, меліоративних систем тощо)

4. Земельна ділянка передається в оренду разом з _____
(перелік,

характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить _____
_____ гривень.

6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню _____

7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини _____

Строк дії договору

8. Договір укладено на _____ років (у разі укладення договору оренди землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва – з урахуванням ротації культур згідно з проектом землеустрою).

Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за _____ днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі _____
(розмір

орендної плати: грошової – у гривнях із зазначенням способів внесення з а земельні ділянки

приватної власності, а за земельні ділянки державної або комунальної власності також і з

зазначенням відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки або розміру

земельного податку; натуральної – перелік, кількість або частка продукції, одержуваної

із земельної ділянки, якісні показники продукції, місце, умови, порядок, строки поставки;

відробіткової – види, обсяги, строки і місце надання послуг; види, обсяги, строки і місце виконання робіт)

10. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки приватної власності здійснюється з урахуванням (без урахування) індексації.
(непотрібне закреслити)

Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

11. Орендна плата вноситься у такі строки _____

12. Передача продукції та надання послуг в рахунок орендної плати оформлюється відповідними актами.

13. Розмір орендної плати переглядається _____ у разі:
(періодичність)

зміни умов господарювання, передбачених договором;

зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;

в інших випадках, передбачених законом.

14. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня у розмірі _____ несплаченої суми за кожний день прострочення.
(відсотків)

Умови використання земельної ділянки

15. Земельна ділянка передається в оренду для _____
(мета використання)

16. Цільове призначення земельної ділянки _____

17. Умови збереження стану об'єкта оренди _____

Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

18. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється без розроблення (з розробленням) проекту її відведення.
(непотрібне закреслити)

Підставою розроблення проекту відведення земельної ділянки є: _____

Організація розроблення проекту відведення земельної ділянки і витрати, пов'язані з цим, покладаються на орендодавця (орендаря).
(непотрібне закреслити)

19. Інші умови передачі земельної ділянки в оренду _____

20. Передача земельної ділянки орендарю здійснюється у _____
(строк)

після державної реєстрації цього договору за актом її прийому-передачі.

Умови повернення земельної ділянки

21. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

22. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

23. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, підлягають (не підлягають) відшко-

(непотрібне закреслити)

дуванню. Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

24. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;

доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

25. Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

26. На орендовану земельну ділянку встановлено (не встановлено)

(непотрібне закреслити)

обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб _____

(підстави встановлення обмежень (обтяжень))

27. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

Інші права та обов'язки сторін*

28. Права орендодавця: _____

29. Обов'язки орендодавця: _____

*Визначаються відповідно до Закону України «Про оренду землі».

30. Права орендаря: _____

31. Обов'язки орендаря: _____

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди

чи його частини

32. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар (орендодавець).

(непотрібне закреслити)

Страхування об'єкта оренди

33. Згідно з цим договором об'єкт оренди підлягає (не підлягає)

(непотрібне закреслити)

страхуванню на весь період дії цього договору.

34. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар (орендодавець).

(непотрібне закреслити)

35. Сторони домовилися про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

Зміна умов договору і припинення його дії

36. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

37. Дія договору припиняється у разі:

– закінчення строку, на який його було укладено;

– придбання орендарем земельної ділянки у власність;
– викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; (форматування)

– ліквідації юридичної особи-орендаря.

– Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

– 38. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

– взаємною згодою сторін;

– рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

39. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається (не допускається).

(непотрібне закреслити)

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є _____

40. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря є (не є) підставою
(непотрібне закреслити)

для зміни умов або розірвання договору.

Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи – орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду переходить (не переходить) до спадкоємців або інших осіб, які використовують
(непотрібне закреслити)

цю земельну ділянку разом з орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

41. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

42. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

Прикінцеві положення

43. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий – в орендаря, третій – в органі, який провів його державну реєстрацію

(назва органу державної реєстрації за місцем розташування земельної ділянки)

Невід'ємними частинами договору є:

- план або схема земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт прийому-передачі об'єкта оренди;
- проект відведення земельної ділянки у випадках, передбачених законом.

(інші документи, що додаються до договору)

Реквізити сторін

Орендодавець

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,
паспортні дані)

(серія, номер, ким і коли виданий),
найменування юридичної

особи, що діє на підставі установчого
документа (назва,

ким і коли затверджений), відомості про
державну

реєстрацію та банківські реквізити)
Місце проживання фізичної особи,
місцезнаходження юридичної особи

(індекс, область,

район, місто, село, вулиця, номер будинку та
квартири)

Ідентифікаційний номер _____
(фізичної особи)

Ідентифікаційний код _____
(юридичної особи)

Орендар

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,
паспортні дані)

(серія, номер, ким і коли виданий),
найменування юридичної

особи, що діє на підставі установчого
документа (назва,

ким і коли затверджений), відомості про
державну

реєстрацію та банківські реквізити)
Місце проживання фізичної особи,
місцезнаходження юридичної особи

(індекс, область,

район, місто, село, вулиця, номер будинку та
квартири)

Ідентифікаційний номер _____
(фізичної особи)

Ідентифікаційний код _____
(юридичної особи)

Підписи сторін

Орендодавець

М. П. (за наявності печатки)

Орендар

М. П. (за наявності печатки)

Договір зареєстрований у _____

(назва органу державної реєстрації за місцем розташування земельної ділянки)

про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від «___» _____ 20__ р.
за № _____

М. П. _____ -- _____
(підпис) (ініціали та прізвище посадової особи, яка провела державну реєстрацію)

СПИСОК ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст. 27.
1. Закон України «Про державний земельний кадастр» // Офіційний вісник України від 15.08.2011 р., № 60, стор. 64, стаття 2405, код акту 57877/2011.
2. Закон України «Про землеустрій» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст. 282.
3. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст. 229.
4. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 47, ст. 251.
5. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 38, ст. 471.
6. Закон України «Про оренду землі» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998, № 46-47, ст. 280.
7. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» // Офіційний вісник України від 13.08.2004 р., № 30, том 1, стор. 140, стаття 1993, код акту 29603/2004.
8. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.
9. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 01.11.2002 р., № 42, стор. 144, стаття 1941, код акту 23434/2002.
10. Типовий договір оренди землі, затверджений постановою КМУ від 03.03.2004 р. № 220 // Офіційний вісник України від 19.03.2004 р., № 9, стор. 30, стаття 527, код акту 27944/2004.
11. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою КМУ від 17 жовтня 2012 р. № 1051 // Офіційний вісник України офіційне видання від 30.11.2012 р., № 89, стор. 183, стаття 3598, код акту 64414/2012.
12. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджений наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Мінсільгосппроду України та Української академії аграрних наук від 27.11.1995 р. № 76/230/325/150 та зареєстрований у Міністерстві юстиції України 30.11.1995 р. № 427/963 // Офіційний вісник України від 26.04.2006 р., № 15, стор. 154, стаття 1133, код акту 35909/2006.
13. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 13.06.2003 р., № 22, стор. 195, стаття 1011, код акту 25254/2003.

14. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 №376 // Офіційний вісник України від 29.06.2010 р., № 46, стор. 251, стаття 1519, код акту 51564/2010.
15. Лист Держземагентства України від 14.01.2015 «Про індексацію нормативної грошової оцінки земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу:<http://land.gov.ua/hroshova-otsinka-zemel/109851-vyznacheno-koefitsient-indeksatsii-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2014-rik.html>.
16. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» від 23.07.2010 №N 548. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>.
17. Методичні вказівки до виконання курсового проекту з дисципліни «Основи землевпорядкування та кадастру» (для студентів 3 курсу денної та 4 курсу заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій») / Харк. нац. акад. міськ. госп-ва; уклад. : І. С. Глушенкова. – Харків: ХНАМГ, 2010. – 27 с.
18. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376 // Офіційний вісник України від 29.06.2010 р., № 46, стор. 251, ст. 1519.
19. Веселовська Л. Ф. Землевпорядкування: Підручник. М. : ЮРКНІГА, 2004. – 256 с.
20. Войтенко С. П., Володін М. О. Вітчизняні механізми територіального формування і планування землекористування через призму підготовки фахівців // Землевпорядкування. – 2001. – № 3. – С. 34.
21. Волков С. Н. Землеустройство в условиях земельной реформы (экономика, экология, право). – М. : Былина, 1998. – С. 54.
22. Володін М. О. Основи земельного кадастру. Навчальний посібник. –К. , 2000. – 320 с.
23. Геодезичні роботи при землеустрої: Навч. посібник / В. Б. Балакірський, М. В. Червоний, О. Я. Петренко, М. М. Гарбуз. За ред. В. Б. Балакірського / Харк. нац. аграр. ун-т ім. В. В. Докучаєва, 2008. – 226 с.
24. Гнаткович Д. І., Ступень М. Г. Земельний кадастр населених пунктів: Навч. посібник. – Львів: ДАУ, 1999. – 189 с.
25. Гудзь В. П., Лісовал А. П., Андрієнко В. О., Рибак М. Ф. Землеробство з основами ґрунтознавства і агрохімії: Підручник. За редакцією В. П. Гудзя. Друге видання, перероблене та доповнене. – К. : Центр учбової літератури, 2007. – 408 с.
26. Добряк Д. С. Концептуальні засади розвитку землеустрою // Землевпорядкування. – 2001. – № 1. – С. 31.

27. Застосування ГІС-технології у сфері земельного кадастру та землеустрою [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zisforum.org.ua/index.php?topic=242.0>.
28. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання / Д. С. Добряк, О. П. Канащ, Д. І. Бабміндра, І. А. Розумний – К. : «Урожай», 2007. – 464 с.
29. Колганова І. Стан та проблеми інноваційного розвитку землеустрою у період проведення земельної реформи в Україні. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/Portal/Chem_Biol/Vldau/APK/2010_2/files%5C10kilriu.pdf.
30. Корнєєв Ю. В., Мацелик М. О. Земельне право: Навч. пос. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 240 с.
31. Кривов В. М., Тихенко Р. В., Гетманьчик І. П. Основи землевпорядкування. – К. : «Урожай». – 2009. – 322 с.
32. Кривов В. М. Екологічно безпечне землекористування Лісостепу України. Проблема охорони ґрунтів. – К. : «Урожай», 2008. – 302 с.
33. Лойко П. Ф. Земельный потенциал мира и России: пути глобализации его использования в XXI веке. – М. : Федеральный кадастровый центр «Земля», 2000. – 342 с.
34. Ляшенко Ю. И, Кобзан С. М., Левков В. Н. Операции с землёй – Х. : Фактор, 2007. – С. 333-342, С. 566-577.
35. Мельничук О.Ю. Функціональне моделювання системи землеустрою / Геодезія та землевпорядкування. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vnuvgrp/2009_4/v48038.pdf.
36. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навчальний посібник / Дегтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – К. : Профі, 2007. – 624 с., 8 іл.
37. Мірошніченко А. М. Земельне право України: Підручник. – К. : Алерта; Центр учбової літератури, 2011. – 680 с.
38. Містобудівний кадастр: Навч. посібник / Ступень М. Г., Добрянський І. М., Микула О. Я., Шпик Н. Р. – Львів: ЛДАУ, 2003.– 224 с.
39. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. Наукове видання. – К. : Профі, 2006. – 324 с.
40. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Микула О. Я., Шпик Н. Р. Кадастр населених пунктів: Підручник. – Львів: «Новий світ–2000», 2004.– 392 с.
41. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін.; за заг ред. М. Г. Ступеня.– Львів: «Новий Світ–200», 2006. – 336 с.
42. Третяк А.М., Дорош О.С.. Управління земельними ресурсами. Навчальний посібник. Вінниця. : «Нова книга», 2006. – 360 с.
43. Третяк А. М. Теоретичні основи землеустрою. – К. : ІЗУ УААН, 2002. –152 с.

44. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. посібник. – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2008. – 576 с.
45. Управління земельними ресурсами: Підручник / Горлачук В. В., В'юн В. Г., Песчанська І. М., Сохнич А. Я. – Львів: «Магнолія 2006», 2007. – 443 с.
46. Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми № 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем): Наказ Держкомстату України від 05.11.1998 № 377 // Офіційний вісник України. – 1998. – № 50. – 218 с.
47. Шворак А. М. Земельні реформи в зарубіжних країнах // Землеустрій і кадастр. – 2009. – № 4. – С. 22-35.
48. Єршов В. П., Гора І. М. Автоматизовані земельні інформаційні системи. Учбовий посібник. – К.: Національний аграрний ун-т, 1999. – 196 с.
49. Цифровий репозиторій ХНУМГ ім. О. М. Бекетова. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://eprints.kname.edu.ua>.
50. Верховна Рада України (Офіційний сайт). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>.
51. Головний правовий портал України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://search.ligazakon.ua>.
52. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/usi-novyny.html>.
53. Публічна кадастрова карта України: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://map.dazru.gov.ua/kadastrova-karta>.
54. Вихідні топографічні дані: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: Сервер кафедри.

Навчальне видання

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

до виконання практичних завдань та самостійної роботи
з дисципліни

ЗЕМЛЕУСТРІЙ

*(для студентів денної та заочної форм навчання напряму підготовки
6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій)*

Укладачі: **АНОПРІЄНКО** Тетяна Володимирівна
МАСЛІЙ Любов Олексіївна

Відповідальний за випуск *К. А. Мамонов*

За авторською редакцією

Комп'ютерний набір *Т. В. Анопрієнко*

Комп'ютерне верстання *І. В. Волосожарова*

План 2015, поз. 40М

Підп. до друку 03.11.2015 р.
Друк на різнографі.
Зам. №

Формат 60х84/16
Ум. друк. арк. 3,8
Тираж 50 пр.

Виконавець і виготовлювач:
Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Революції, 12, Харків, 61002
Електронна адреса: rectorat@kname.edu.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:
ДК № 4705 від 28.03.2014 р.